

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7 年 7 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15,680,000 12,544,000	一括	3,136,000	111,736	27,782
1	3,550,000				
2	12,130,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市ちはら台東一丁目 |
| | 地 番 | 19 番 119 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.01 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台東一丁目 19 番地 119 |
| | 家屋 番号 | 19 番 119 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.99 平方メートル
2 階 50.92 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市ちはら台東一丁目 |
| | 地 番 | 19 番 119 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.01 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台東一丁目 19 番地 119 |
| | 家屋 番号 | 19 番 119 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.99 平方メートル
2 階 50.92 平方メートル |



令和6年(ケ)第 494号
令和7年 2月 3日受理
令和7年 3月17日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市ちはら台東一丁目 |
| | 地 番 | 19番119 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台東一丁目19番地119 |
| | 家屋 番号 | 19番119 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 50.92平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	別紙記載のとおり			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	別紙記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係概略図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 土地（物件1）

- (1) 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、南側間口約11.4メートルが幅員約10メートルの前面道路に概ね等高に接面している土地で物件2の建物（以下「本件建物」という。）の敷地及び駐車スペースとして利用されている。
- (2) 本件土地の接面する前面道路には東方へ下る傾斜があり、本件土地の駐車スペース部分は前面道路と概ね等高に接面しているところ、本件建物の宅地盤部分は駐車スペース部分から約0.7メートルから約1.2メートル高く、両部分との間には段差が認められるが、両部分の各地勢は概ね平坦である。
- (3) 本件土地の境界付近にはブロック・フェンス等があつて区分されており、その形状は概ね地積測量図に符合するものと思料される。
- (4) 駐車スペース部分には、債務者兼所有者所有の車検の有効期間の経過した自動車が駐車されている。

2 建物（物件2）

平成29年5月9日新築の建物であり、経年相応程度の損耗等が認められたほか、動物を飼っていたことを窺わせる内壁のクロスが剥がれや引っ掻き傷が散見され（写真⑨）、動物の糞や毛が随所に散乱していた。また、リビングダイニングの内壁に穴が1箇所空いていた（写真⑧）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1の土地に設けられた郵便受けには、債務者兼所有者の姓が表示されていた。
- 2 対象物件の水道は閉栓され、電気は供給を受けていない状態であった。
- 3 物件2の建物（以下「本件建物」という。）の占有については、立入調査の結果等から、債務者兼所有者以外の占有を示す徴表は見受けられず、債務者兼所有者が空き家のまま住居として占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月5日(水) 15:45-16:00	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在
令和7年2月6日(木)	執行官室	債務者兼所有者宛調査協力依頼書面送付 (特定記録郵便)
令和7年2月14日(金) 14:10-14:20	市原市役所	間取図交付申請
令和7年2月14日(金)	執行官室	自動車登録証明書交付申請書送付(証明書2/21受領)
令和7年3月4日(火) 8:22-9:15	物件所在地	評価人と共に臨場、間取り等確認、写真撮影、概測

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

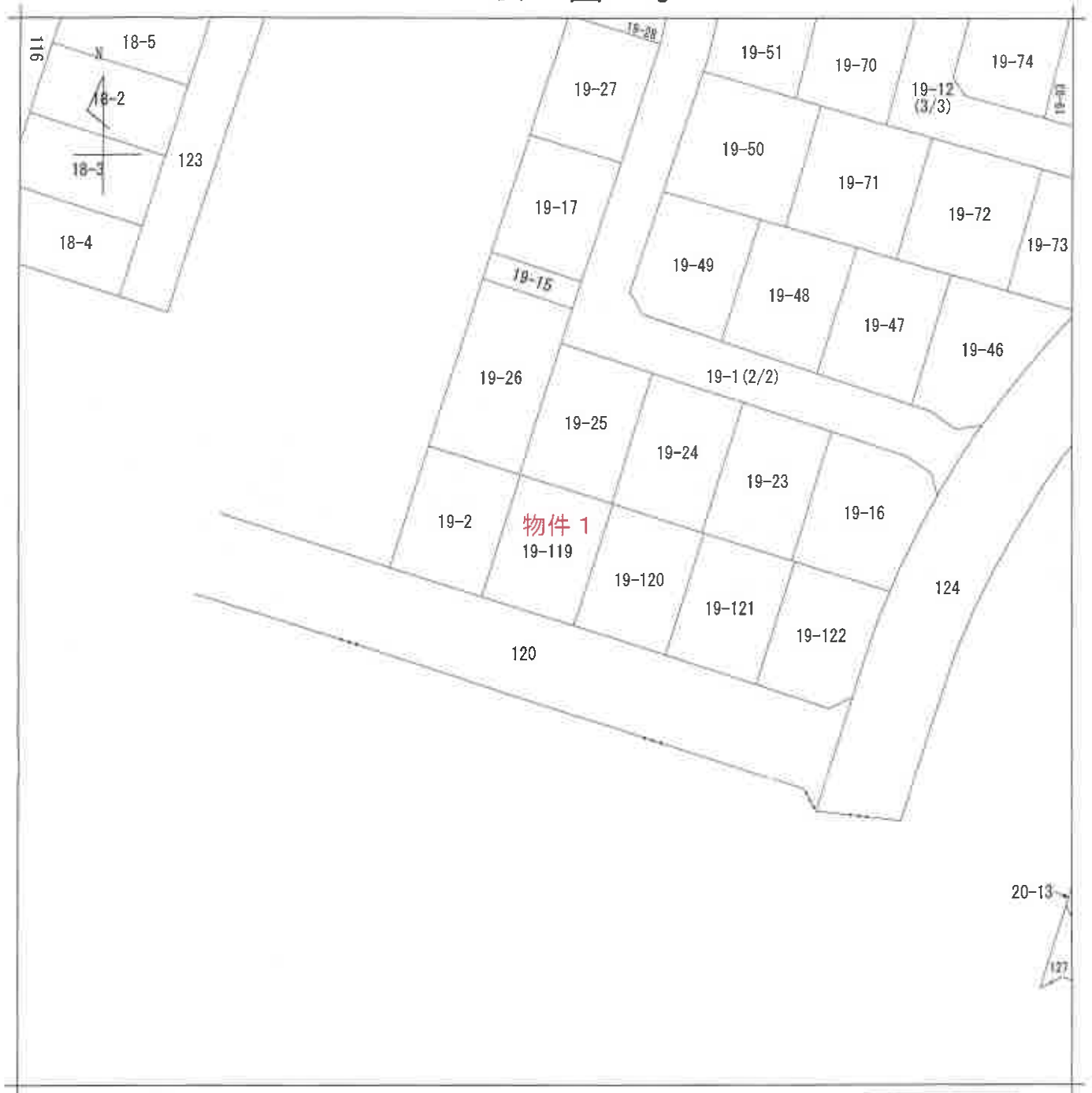
☒ 令和 7 年 3 月 4 日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。
なお、解錠技術者を同行した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

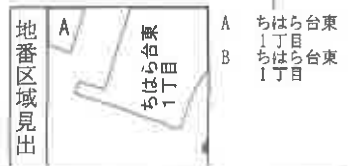
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 部	求 分	所 在				市原市ちはら台東一丁目				地 番	19番119		
出 縮	力 尺	1/500		精 区	度 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
作 年 月 日	成 年 月 日	平成14年5月20日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

本書面はA3判をA4判に縮小した

令和6年11月28日
千葉地方法務局市原出張所

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成28年12月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月28日 千葉地方方法務局市原出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

(7 枚目)

請求番号：15-2

地積測量図

地番	19-2, -119, -120, -121, -122
土地の所在	市原市ちはら台東一丁目

マーク	名称
田	コンクリート杭
区	金属標
④	金属錠
□	プラスチック杭
◎	計算点
③	多角点

拡大図1/100



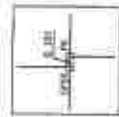
19-26

11.300

①19-2

11.401

拡大図1/100



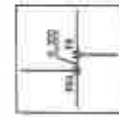
19-25

11.210

②19-119

11.401

拡大図1/100



19-23

11.002

④19-121

11.400

拡大図1/100



19-16

11.820

⑤19-122

9.277

112
1/2



124

120

土地家屋調査士

作成者

申請人

平成28年11月30日作成

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月28日 千葉地方裁判所 市原出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番 19-2,-119,-120,-121,-122

土地の所在 市原市ちはら台東一丁目

求積表

地番	① 19-2	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距離
P1		-52487.351	32883.846	802426.622088	15.000
P2		-52501.657	32879.335	-334015.541834	11.401
P3		-52505.085	32890.208	-807738.227640	15.000
P4		-52490.779	32934.719	-231746.782285	0.101
P5		-52490.749	32894.623	570731.913877	11.300
合計				-342.022784	
合計面積				171.01 m ²	

地番	② 19-119	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距離
P3		-52505.085	32880.208	-334037.350770	11.401
P5		-52508.513	32901.081	-807790.963992	15.000
P6		-52494.207	32905.592	-227247.422103	0.391
GP26		-52494.150	32905.410	570768.822050	11.210
P4		-52490.779	32894.719	797964.822358	15.000
合計				-342.021587	
合計面積				171.01 m ²	

物件1

地番	③ 19-120	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距離
P5		-52508.513	32901.081	-334059.159706	11.401
P7		-52511.941	32911.954	-807843.700344	15.000
P8		-52497.635	32916.465	-221697.512605	0.502
GP4		-52497.645	32916.177	570805.806785	11.099
P6		-52494.207	32905.592	792452.548872	15.000
合計				-342.016998	
合計面積				171.008490 m ²	

地番	④ 19-121	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距離
P7		-52511.941	32911.954	-334028.456701	11.400
P9		-52515.370	32922.826	-807896.452080	15.002
P10		-52501.063	32927.338	-216934.392316	0.398
GP25		-52500.944	32926.968	570842.764112	11.002
P8		-52497.635	32916.465	787674.515540	15.000
合計				-342.021445	
合計面積				171.0107225 m ²	

土地家屋調査士

作成者

平成28年11月30日作成

申請人

縮尺

1/

(千葉県土地家屋調査士会印)

基準点座標一覧表

点番	X座標	Y座標	備考
11	-52574.797	32939.689	基準点(旧)
14	-52500.767	32876.407	基準点(旧)
112	-52498.418	32917.114	基準点(旧)

測地系	任意座標系(日本測地)
座標系	区系
測量年月日	平成28年11月30日

縮尺係数	0.9999913
------	-----------

この測量に使用した基本三角点等は、地籍前の公表成果(日本測地系)を使用したものである。

登記年月日：平成29年8月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月28日 千葉県地方務局市原出張所

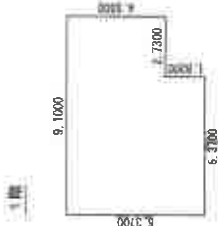
登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

建物図面
各階平面図

家屋番号	19番119
建物の所在	市原市ちはら台東一丁目19番地119

(みは写真撮影位置及び方向)



求積表

2.7300 × 4.5500	= 12.42150000
6.3700 × 6.3700	= 40.57690000
計	52.99840000

床面積 52.99 m²



求積表

0.9100 × 6.3700	= 5.79670000
1.8200 × 6.5975	= 12.00745000
0.9100 × 6.3700	= 5.79670000
2.7300 × 3.6400	= 9.93720000
2.7300 × 6.3700	= 17.39010000
計	50.92815000

床面積 50.92 m²

道路

土地家屋調査士

作成者

(平成29年 年 月 22 日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

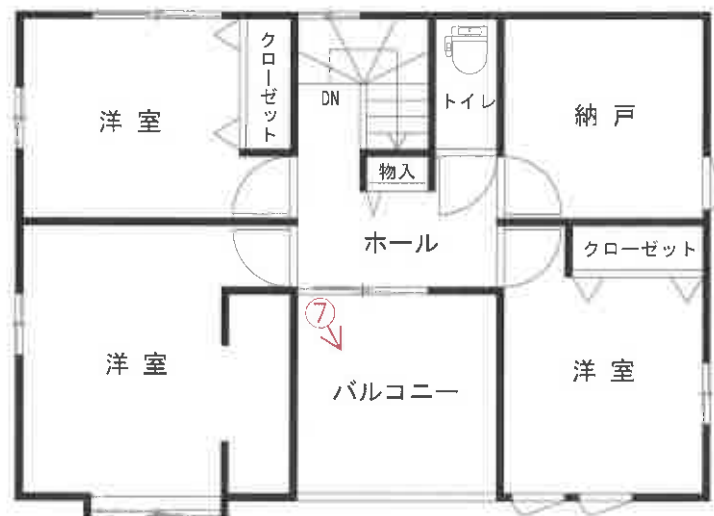
1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

間 取 図



1階平面図



2階平面図

(みは写真撮影位置及び方向)

評価人作成

①



物件1

物件2

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和6年(ケ)第494号

令和7年3月4日 現地調査

令和7年3月12日 評価

第R6-40号 発行番号

令和7年3月13日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 15,680,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,550,000 円
物件2 (建物)	金	12,130,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市ちはら台東一丁目 |
| | 地 番 | 19 番 119 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.01 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台東一丁目 19 番地 119 |
| | 家屋 番号 | 19 番 119 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.99 平方メートル
2 階 50.92 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1		
位 置 ・ 交 通	京成千原線「ちはら台」駅の東方・約2.7km(道路距離) 最寄バス停「水の江小学校入口」の南東方・約600m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 〔 道路の幅員等の個別的 な規制を考慮しない一 般的な規制 〕	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m、建築基準法第22条区域、日影規制	
		千原台土地区画整理事業区域(施行済)	
		ちはら台東地区地区計画(低層住宅地区) ※特記事項3参照	
立地適正化計画:都市機能誘導区域外			
	立地適正化計画:居住誘導区域内、市原市景観計画		
画 地 条 件	形 状 : (長方形)		

供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道 あり ガス配管 なし （特記事項2参照） 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、南側市道及び周辺ブロック塀、フェンス等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 前面道路に都市ガスの本管が敷設されているが、物件1の土地への引込はない。 3. 地区計画について、建築物の敷地面積の最低限度165㎡、壁面の位置の制限等の規制がある。 4. 市原市水害ハザードマップ参照。 5. 駐車スペース部分に、債務者兼所有者所有の車検の有効期間の経過した自動車が駐車されている。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成29年5月9日 新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道)
	そ の 他	オール電化
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 雨漏り等の重大な欠陥は無く, 経年相応程度の損耗等が認められたほか, 以下の事項が確認できた。 ・ 内壁クロスに剥がれや引っ掻き傷が随所に見られる。また, リビングダイニングの内壁に拳大の穴が1箇所空いている。 ・ 動物の糞及び抜け毛が随所に散乱している。	
床面積(現況)	床面積 1階 52.99㎡ 2階 50.92㎡ 延べ 103.91㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+納戸(別添間取図参照)
建物の利用状況	現況は空家であり, 所有者の占有下にあるものと考えられる。	
特記事項	1. 確認済証:平成29年2月9日, 第東日本-17-03-0241号 検査済証:平成29年5月9日, 第東日本-17-03-0241号 2. ベッド・ダンス・ソファ等の家財道具のほか, 電化製品, 生活雑貨及びゴミが残置されている。 3. 空家であることから, 住設機器の稼働状況, 水漏れ・排水の詰まり等の不具合は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	71,800	1.02	171.01	1/1	0.90	11,272,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市原-15)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 70,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(106)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(100)} \\ & & & & & & \text{円/㎡} \end{array} = 71,800$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位(南東)+4% (格差率) 104

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 100

標準画地は, 近隣地域において, 土地の概況(間口, 奥行, 規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差 : 【物件1】
(相 乗 積) 方位(南)+4%, 敷地内高低差-2% (格差率) 1.02

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

② 物件2(建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	170,000	103.91	0.630	1/1	11,129,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2	5 %	17年	8年	0.70	▲10% (0.90)	0.630

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

A. 残価率
 B. 経済的残存耐用年数
 C. 経過年数

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
		率	利用権等	
1	11,272,000	0.55	法定地上権	6,200,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,272,000	－ 6,200,000		1.00	0.70	3,550,000
2	11,129,000	＋ 6,200,000	1.00	1.00	0.70	12,130,000
一 括 価 格 (合 計)						15,680,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

地価公示価格 (市原-15)

所 在	千葉県市原市ちはら台東2丁目6番6
価 格	70,400 円／㎡
位 置	京成千原線「ちはら台」駅の東方・約2.4km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	188 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

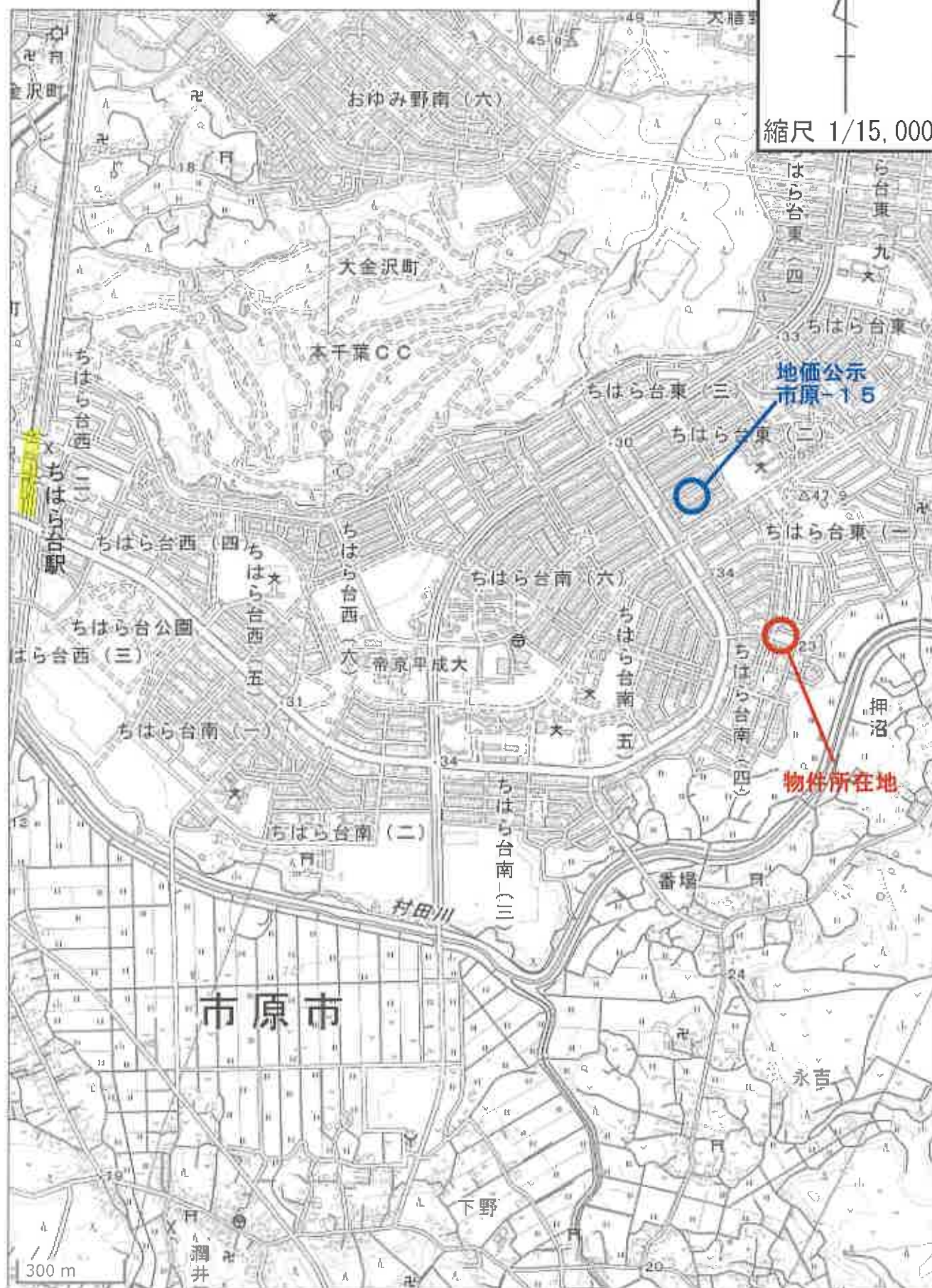
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

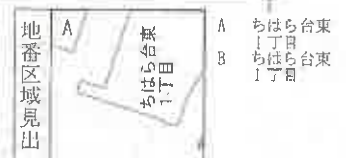


縮尺 1/15,000





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	市原市ちはら台東一丁目				地番	19番119			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年5月20日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

この図面はA 3をA 4に縮小コピーしたものです

令和6年11月28日

千葉地方法務局市原出張所

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成28年12月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月28日 千葉県地方整備局市原出張所

登記官

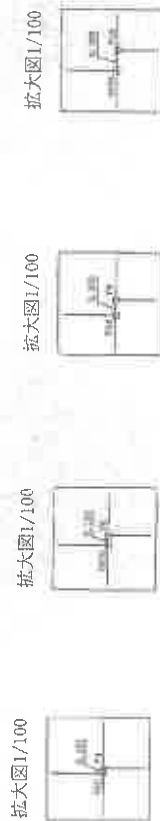
請求番号：15-2
(1/2)

地積測量図

地番	19-2-119, 120, 121, 122
土地の所在	市原市ちはら台東一丁目

マーク	名称
田	コンクリート板
金	金属板
金	金属板
金	プラスチック板
点	基準点
点	多角点

1/2



作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成28年12月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月28日 千葉地方広務局市原出張所

登記官

請求番号：15-2 (2/2)

地積測量図

地番 19-2, -119, -120,
-121, -122

土地の所在 市原市ちはら台東一丁目

求積表

地番	① 19-2	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
P1		-52487.351	32863.646	802426.622038	15.000
P2		-52501.657	32873.335	-334015.541834	11.401
P3		-52505.085	32590.203	-807738.227640	15.000
P4		-52490.779	32894.719	-231746.784265	0.101
P5		-52490.743	32894.623	570731.913877	11.300
合計				-342.02794	
合計面積				171.01 3970	

地番	② 19-119	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
P3	-52505.085	32890.208	-334037.353770	11.401	
P5	-52508.513	32501.031	-807790.963992	15.000	
P6	-52494.207	32205.532	-227247.422103	0.191	
GP26	-52494.150	32905.410	570769.892350	11.200	
P4	-52490.779	32894.719	797964.822338	15.000	
		合計	-342.010765		
		合計面積	171.01	m ²	

地番	③ 19-120	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
P5	-52508.513	32901.031	-334059.159706	11.401	
P7	-52511.941	32911.954	-807843.700304	15.000	
P8	-52497.635	32916.455	-221697.512505	0.302	
P64	-52497.545	32916.177	570805.866785	11.099	
P6	-52494.207	32905.592	792452.546872	15.000	
		合計	-342.016998		
		合計面積	171.006490		
			171.00	B2	

地番	④ 19-121	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
NO P7		-52511.941	32911.954	-334028.456701	11.400
P9		-52515.370	32922.826	-807896.452080	15.002
P10		-52501.663	32927.338	-276934.392315	0.333
GP25		-52500.944	32926.938	570842.764112	11.002
P8		-52497.635	32916.455	787674.515540	15.000
合計			合計	-342.021425	
合計面積			合計面積	171.010725	
			地籍	171.01	m ²

作成者

申請人

縮尺

1/

(千葉県土地家屋調査士会用品紙)

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T3	-52523.797	32239.689	基準点(国)
T4	-52506.867	32876.407	基準点(国)
T12	-52489.498	32957.974	基準点(国)

測地系	任意座標系(日本測地)
座標系	区系
測算年月日	平成28年11月30日

縮尺係数 0.999913

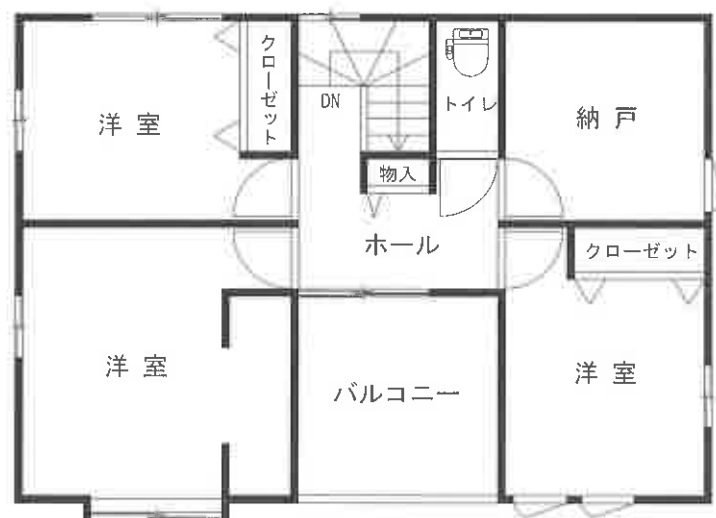
この測量に使用した基本三角点等は、地籍前の公算成果(日本測地系)を使用したものである。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図